

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2067號

原告 徐琪美

訴訟代理人 呂理銘律師

王楷中律師

被告 永高五金開發股份有限公司

法定代理人 劉坤長

訴訟代理人 邱清銜律師

游淑琄律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國114年3月25日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按多數有共同利益之人，不合於民事訴訟法第40條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴，民事訴訟法第41條第1項定有明文。又選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，已足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，不以對訴訟標的必須合一確定者為必要；所謂有共同利益者，乃指於訴訟結果有影響之爭點，對於多數人均有利害關係者而言（最高法院76年度台再字第6號、87年度台上字第2917號判決意旨參照）。經查，原告主張坐落桃園市○鎮區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），係其與選定人即訴外人許綸勝所共有，惟遭被告無權占用，對被告提起本件返還不當得利訴訟，屬多數有共同利益之人，依民事訴訟法第41條第1項之規定，應得選定原告為當

01 事人。許綏勝爰選定原告擔任本件訴訟之訴訟擔當人(見本
02 院卷第19頁)，核與前開規定相符，即屬有據。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：

05 (一)緣系爭土地權利範圍3/56為原告所有，係原告於民國107年1
06 1月9日取得系爭土地權利範圍1/56，復於113年5月20日經買
07 賣取得系爭土地權利範圍2/56而致，且訴外人許綏勝就系爭
08 土地，於105年4月15日經買賣取得權利範圍1/53之所有權，
09 合先敘明。

10 (二)又被告就系爭土地並無所有權，仍自97年起即以如附圖一所
11 示之廠房(下稱系爭廠房)無權占用系爭土地，因而獲得使用
12 利益，並造成原告及許綏勝無法利用系爭土地，就系爭土地
13 之所有權受有侵害即明。至被告雖稱其係向訴外人葉孟紳就
14 系爭土地、系爭廠房訂有租賃契約(下稱系爭租賃契約)，因
15 而取得合法占用系爭土地之依據，然除系爭租賃契約已不存
16 在外，葉孟紳於系爭土地上建造系爭廠房、將系爭廠房出租
17 予被告等情，亦均未經原告、許綏勝及系爭土地其餘全體共
18 有人同意，即難謂被告有取得合法占用系爭土地之法律權
19 源。故被告既為就系爭廠房具有事實上管領力之占有人，又
20 無法律上原因得以合法占用系爭土地，則被告以系爭廠房占
21 用系爭土地乙節，自屬無權占用甚明。

22 (三)再者，被告固有以系爭廠房無權占用系爭土地之事，且被告
23 並未支付任何使用對價予原告或許綏勝，顯見被告就無權占
24 用系爭土地部分受有相當於租金之不當得利，而致使原告、
25 許綏勝受有相當於租金之損害。針對前開情形，原告曾於11
26 3年3月21日以平鎮北勢郵局存證號碼81號存證信函告知，惟
27 被告均未予理會，仍執意於系爭土地上以系爭廠房經營事
28 業，嚴重妨害原告、許綏勝就系爭土地之所有權能之行使。
29 是被告無權占用系爭土地，即有無法律上原因受有利益之情
30 形，並使原告、許綏勝就系爭土地之所有權受有損害，依民
31 法不當得利法律關係，原告自得向被告請求如附表一「相當

於租金之不當得利」欄所示，共計為新臺幣（下同）3,345,379元之相當於租金之不當得利。

(四)為此，原告爰依民法第179條之規定提起本件訴訟，向被告請求返還就其以系爭廠房無權占用系爭土地所生之不當得利等語，並聲明：1.被告應給付原告3,345,379元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

(一)伊自97年起即向訴外人葉孟紳（原名葉步富）承租系爭土地及系爭廠房，且葉孟紳斯時確有向伊承諾，已取得系爭土地全體共有人同意，方於系爭土地上建造系爭廠房，並就系爭土地及系爭廠房為出租之處分。伊係基於信任葉孟紳所言，以及與葉孟紳之間所訂系爭租賃契約，而合法承租系爭土地及系爭廠房，且有向葉孟紳指定之人，即訴外人葉步東、葉步士給付租金，以及伊與葉孟紳同意，部分承租期間伊得免付租金作為抵償葉孟紳對伊之債務等事實，顯見伊已有向葉孟紳支付對價，故伊以系爭廠房占用系爭土地自屬有法律上原因而為，非為無權占用。至葉孟紳是否確有經系爭土地全體共有人同意而處分之，應僅係葉孟紳與系爭土地全體共有人間，有無違反民法第820條第1項之規定所生爭議，與伊無涉，自不影響系爭租賃契約之合法性與否。故系爭租賃契約既屬有效，伊以系爭廠房就系爭土地之占用，應屬有權占用，灼然至明。

(二)又葉孟紳稱於77年間已取得系爭土地全體共有人同意，方於系爭土地上方建造系爭廠房，並取得可處分系爭土地之權利等節，實已歷經近40年之久，已難以考據真實性與否，應有民事訴訟法第277條但書之規定所指公平原則之適用，而被告就葉孟紳是否確有取得系爭土地全體共有人同意部分，所負舉證責任則應降低。故系爭廠房於77年間由葉孟紳建造完成後，存續於系爭土地上至少30年之久均無人異議，至原告提起本件訴訟後方生開爭執，而伊既已提出系爭契約書作

01 為取得合法占用系爭土地權利之依據，即應認已盡舉證責
02 任，足見伊基於系爭租賃契約，以系爭廠房有權占用系爭土
03 地，自可採信。

04 (三)再者，縱使認定原告得以向伊請求返還不當得利，原告所主
05 張應給付數額仍屬過當，蓋伊占用系爭土地部分面積僅有75
06 0坪，而原告竟以系爭土地全部面積3098.36坪為計算依據，
07 實有不當，且依原告所提每坪月租金350元計算，每月相當
08 於租金之不當得利數額為262,500元【計算式：350元×750坪
09 =262,500元】，惟伊原先與葉孟紳經由系爭租賃契約約定
10 之月租金僅有100,000元，兩者顯不相當。是認，原告請求
11 被告應給付之不當得利數額，與實情有間，自不合理，故原
12 告所提請求即不可採等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴
13 駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)原告於107年11月9日取得系爭土地權利範圍1/56之所有權，
16 復於113年5月20日取得系爭土地權利範圍2/56之所有權，於
17 本件訴訟繫屬時，原告就系爭土地權利範圍3/56部分具所有
18 權，且許綏勝於105年4月5日取得系爭土地權利範圍1/56之
19 所有權(見本院卷第95至97頁)。

20 (二)系爭廠房為77年間由葉孟紳興建，斯時被告尚未承租系爭土
21 地及系爭廠房(見本院卷第162、330、336頁)。

22 (三)自97年1月1日起至106年12月13日期間，被告與葉孟紳間確
23 有簽訂系爭租賃契約(見本院卷第162頁)。

24 (四)被告就系爭租賃契約之租金，係支付予葉步東、葉步士(見
25 本院卷第164頁)。

26 四、本院之判斷：

27 (一)原告稱其與許綏勝均為系爭土地共有人之一，且葉孟紳於77
28 年間於系爭土地上起造系爭廠房，葉孟紳復於97年1月1日至
29 106年12月31日期間，與被告就系爭土地、系爭廠房訂有系
30 爭租賃契約，故系爭廠房現為被告具有事實上管領力等情，
31 有土地所有權狀、土地登記第一類謄本、現場照片、系爭租

01 賃契約影本、系爭土地空照圖等(見本院卷第23至25、67至8
02 7、89至92、101至128、149至156、303)在卷可憑。然原告
03 所稱系爭租賃契約已於106年12月31日到期，此後被告與葉
04 孟紳並未再就系爭土地及系爭廠房訂立租賃契約，被告以系
05 爭廠房占用系爭土地即屬無法律上原因而為，且葉孟紳於77
06 年間就系爭廠房之興建，以及於97年起就系爭土地所為之處
07 分，均未經系爭土地全體共有人同意，故即使被告係基於系
08 爭租賃契約而以系爭廠房占用系爭土地，仍屬無權占用部
09 分，則為被告所否認，並以被告與葉孟紳間於107年1月1日
10 起雖未約定以現金方式給付租金，仍以供葉孟紳抵償債務方
11 式支付對價，故被告與葉孟紳間就系爭土地、系爭廠房應仍
12 存有租賃契約，被告因而以系爭廠房占用系爭土地，自屬有
13 法律上依據所為，又被告係基於信賴葉孟紳所稱「已得系爭
14 土地全體共有人同意」等語，方與葉孟紳簽訂系爭租賃契
15 約，並因此以系爭廠房而占用系爭土地，即不得遽稱被告有
16 何無權占用系爭土地情形等詞置辯。是本件爭點厥為：1.被
17 告與葉孟紳於107年1月1日起，是否仍就系爭土地訂有租賃
18 契約法律關係？2.葉孟紳於77年間於系爭土地上興建系爭廠
19 房，於97年1月1日以及107年1月1日將系爭土地、系爭廠房
20 出租予被告，是否合法？3.原告依不當得利法律關係，請求
21 被告返還相當於租金之不當得利，有無理由？

22 1.被告與葉孟紳於107年1月1日起，是否仍就系爭土地訂有租
23 賃契約法律關係？

24 (1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
25 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又按因
26 使用租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之稱如何，原
27 非所問。而使用借貸為無償契約，而租賃則為有償契約。當
28 事人之一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金，以為
29 對價，不問其名稱為何，皆為租賃。又租賃契約之成立，祇
30 須當事人意思表示一致，無論其為明示或默示，其契約即為
31 成立，並不以訂立書面為必要（最高法院46年台上字第519

號判例、80年度台上字第78號裁判要旨參照)。

(2)又按解釋契約，固須採求當事人立約時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為曲解；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準；解釋契約，應探求當事人立約之真意，而於文義及論理上詳為探求當時之真意如何，又應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習慣，而本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。又探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察，此有最高法院17年度上字第1118號、19年度上字第28號、74年度台上字第355號、108年度台上字第448號裁判意旨可資參照。

(3)復按買賣契約與移轉所有權之契約不同，出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要，此有最高法院37年上字第7645號民事判例可資參照。足見，訂立債權契約時雖對於物無處分權，其所為債權行為仍為有效，而出買人因無處分權而無法移轉出賣物所有權時，買受人仍得本於債權契約對出買人請求損害賠償(臺灣高等法院臺南分院102年度上字第187號民事判決意旨參照)。

(4)經查，系爭租賃契約已於106年12月31日到期，且被告與葉孟紳並未再就租賃系爭土地及系爭廠房一事訂有書面契約，此觀系爭租賃契約影本(見本院卷第101至107)，以及被告於113年10月17日言詞辯論期日所述，即「(問：系爭租賃契約之租賃期間為97年1月1日至106年12月31日，現在是否已經沒有租約存在?)後來還是繼續承租，只事雙方租賃面積有調整，後面是口頭約定，承租的範圍約500坪」等語(見本院卷第162頁)自明。

(5)再查，系爭租賃契約既已於106年12月31日到期，則被告與葉孟紳於107年1月1日起，是否仍就系爭土地、系爭廠房訂有租賃關係存在，即應探究彼此之間有無續訂租賃契約之情

01 形。又依前開說明可知，租賃契約本不以書面訂立為必要，
02 僅一方以物租與他方使用、收益，並為他方支付對價，且雙
03 方具有意思表示合致，則租賃契約即應成立。是認被告雖於
04 107年1月1日起並未支付租金予葉孟紳，然因被告本對葉孟
05 紳具有債權，雙方即約定以抵償債務之方式作為被告承租系
06 爭土地、系爭廠房所生之對價，依上開說明所示，此以抵償
07 債務作為被告租用系爭土地、系爭廠房之代價，應仍具有租
08 金之性質，並經證人葉孟紳於本院114年2月13日言詞辯論期
09 日到庭結證稱：「(問：後來你與被告公司的租期是到106年
10 屆滿，屆滿後被告為何還會繼續使用系爭廠房？)我同意被
11 告繼續占有使用，主要是為了要抵債。」等語(見本院卷第3
12 36頁)所承，亦可參以前開被告於於113年10月17日言詞辯論
13 期日所陳(見本院卷第162頁)而論，被告與葉孟紳於107年1
14 月1日起，應仍有就系爭土地、系爭廠房間有租賃之意思表
15 示合致，足資認定。

16 (6)從而，被告與葉孟紳所訂租賃契約為既債權行為，本不以出
17 租人就租賃標的物有處分權為必要，故無論葉孟紳就系爭土
18 地有無處分權限，被告與葉孟紳原先所訂系爭租賃契約，以
19 及於系爭租賃契約屆滿後，以口頭合意續訂之租賃契約，均
20 屬有效。亦即，被告與葉孟紳自107年1月1日起，仍就系爭
21 土地、廠房訂有租賃契約法律關係自明。

22 2.葉孟紳於77年間於系爭土地上興建系爭廠房，於97年1月1日
23 以及107年1月1日將系爭土地、系爭廠房出租予被告，是否
24 合法？

25 (1)按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
26 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3
27 分之2者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。
28 又依98年1月23日修法前之民法第820條第1項之規定所示，
29 共有土地之出租，為共有物管理行為，除契約另有訂定外，
30 應由共有人全體共同為之，如共有人中之一人擅將共有土地
31 出租與他人，對其他共有人應不生效力(最高法院92年度台

上字第1734號民事判決要旨參照)。

(2)次按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。又共有物之約定，亦不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上約定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院89年度台上字第1288號判決參照）

(3)復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責（最高法院102年度台上字第863號判決參照）。

(4)經查，葉孟紳於77年間興建系爭廠房，於97年1月1日以及107年1月1日將系爭土地出租予被告時，並未與系爭土地其餘全體共有人訂有分管契約，此見原告於113年10月17日言詞辯論期日所陳，即「(問：系爭土地是否有分管契約存在?)沒有」(見本院卷第163頁)，證人莊秉凱於113年11月26日言詞辯論期日證稱：「(問：是否瞭解此地有無分管契約或同意被告在此地上建造廠房之協議?)我在整合葉家土地時，都有跟權步的所有人確認過沒有分管契約，也無簽署同意書給葉步富(即葉孟紳)使用之文件」等語(見本院卷第274至275頁)，以及證人葉孟紳於「(問：當初在系爭土地共有人間有無分管契約?)沒有」等語(見本院卷第336頁)即明。顯見

01 葉孟紳於77年間於系爭土地上，為管理行為即興建系爭廠房
02 時，以及於97年1月1日、107年1月1日將系爭土地出租予被
03 告時，均未有所謂「契約另有約定之情形」，故葉孟紳就前
04 開興建系爭廠房、出租系爭土地等管理行為，是否合法有
05 效，應審究是否與民法第820條第1項之規定，即於77年間興
06 建系爭廠房、97年1月1日出租系爭土地時，適用修法前之規
07 定應得全體共有人同意(下稱全體決)，以及於107年1月1日
08 起出租系爭土地時，適用修法後之規定應得共有人過半數及
09 其應有部分合計過半數之同意(下稱多數決)等情形相符而
10 定。

11 (5)惟無論係於77、97、107年間，葉孟紳就系爭土地所為興建
12 系爭廠房、出租系爭土地予他人等行為，均未得系爭土地全
13 體共有人同意，此可就證人莊秉凱於113年11月26日言詞辯
14 論期日證述，即「(問：是否瞭解此地有無分管契約或同意
15 被告在此地上建造廠房之協議？)我在整合葉家土地時，都
16 有跟權步的所有人確認過沒有分管契約，也無簽署同意書給
17 葉步富(即葉孟紳)使用之文件」(見本院卷第274至275頁)等
18 語得知。又證人葉孟紳雖於114年2月13日言詞辯論期日，證
19 稱「(問：你於系爭土地上興建地上物，有無取得共有人同
20 意？或簽訂任何書面之契約？)有取得同意書，77年時系爭
21 土地之共有人有20幾人都是屬於叔姪輩，我都有取得同意
22 書；(問：你方才稱在77年過後隔兩三年取得訴外人葉步
23 士、葉步東同意來使用系爭土地興建地上物，當時有無簽立
24 租賃契約書？)80幾年開始就有租賃契約書，直至目前都還
25 在承租；(證人方稱建設系爭廠房後有取得共有人之同意
26 書，是在興建系爭廠房前還是興建後？)在興建系爭廠房
27 前；(問：同意書的內容為何？)因為系爭土地是祖傳，共有
28 人有2、30個人，所以請他們同意讓我在系爭土地上搭建廠
29 房；(問：你出租系爭廠房給被告使用時，其他共有人是否
30 知悉你將系爭廠房出租之事？)葉步士及葉步東均知悉，其
31 他共有人都是我的叔姪輩，我也有跟他們說，他們都同意。

01 祖產有10幾甲，系爭土地所包含的這部分是1甲2左右，是分
02 給我阿公傳下來的這房，其他共有人均同意；(問：你先訂
03 系爭租賃契約時，是否都是你自己決定要跟被告簽約？其他
04 共有人是否知悉系爭契約之內容？)最起碼葉步士及葉步東
05 知道，因為系爭廠房所座落之土地是分給葉步士、葉步東；
06 (後來你與被告的租期是到106年屆滿，屆滿後被告為何還會
07 繼續使用系爭廠房？)我同意被告繼續占有使用，主要是為
08 了抵債。我叔姪輩也都知道這些事情，也有同意，但沒有書
09 面，如果沒有同意早就不讓被告繼續使用」等語(見本院卷
10 第329至337頁)，葉孟紳復以「替系爭土地其餘共有人繳納
11 地價稅」等詞為由，稱確有經系爭土地其餘共有人同意方為
12 前開管理行為，並有土地租賃契約書、支票影本、簽收單、
13 地價稅繳款書、收據、地價稅課稅土地清單(見本院卷第359
14 至363、365至393、395至419、421至425、427至435、453至
15 461、463至471、473至484)等資料為憑。然而，縱使葉步
16 士、葉步東經與葉孟紳簽訂土地租賃契約方式，表示同意葉
17 孟紳就系爭土地為管理行為，葉步士、葉步東於76年3月16
18 日繼承取得系爭土地所有權時，權利範圍僅分別為1/56、1/
19 168，合計所有權利範圍顯未過半，人數部分亦至多僅有2
20 人，系爭土地斯時共有人即便如葉孟紳所言達20幾人，現今
21 則有41名共有人，葉步士、葉步東就葉孟紳所為管理行為表
22 示之同意，均與民法第820條第1項所指全體決或多數決之要
23 件迥然相悖，自不得僅以葉步士、葉步東同意葉孟紳就系爭
24 土地為興建系爭廠房、出租予被告等管理行為云云，逕認葉
25 孟紳就共有物之管理行為有經共有人全體決或多數決同意而
26 屬合法有效。

27 (6)且衡諸常情，系爭土地共有人間多有宗族關係，此與葉孟紳
28 所證稱「土地是祖傳的」、「系爭土地之共有人都是屬於叔
29 姪輩」、「我叔姪輩也都知道這些事情」等詞(見本院卷第3
30 29至336頁)相合，又系爭土地共有人數眾多，如由系爭土地
31 共有人之其中一人，或由非屬共有人之一但與其等熟識之

人，就繳納地價稅一事統合協辦情形，仍屬常見，且與是否確有表達「同意」就土地為管理行為之間，係屬二事，自不得僅以葉孟紳所稱替系爭土地多數共有人繳納地價稅情事，遽稱葉孟紳已獲系爭土地共有人全體決或多數決同意，而取得於系爭土地上興建系爭廠房，並將系爭土地出租予被告之權利。再者，倘如葉孟紳所稱，以協助繳納地價稅作為支付租金之對價，因而獲得系爭土地共有人全體決或多數決同意同意，而取得合法管理系爭土地之權利，惟就卷內資料顯示，系爭土地地價稅以年計共約為5至6萬元之間，系爭土地之總面積卻有10242.5平方公尺，並參系爭土地75年間土地現值為110元/平方公尺，113年間土地現值為6,800元/平方公尺，以及系爭租賃契約葉孟紳與被告約定系爭土地、系爭廠房之年租金約為60至80萬元等情(見本院卷第67至87、101至107頁)以觀，系爭土地之年租金應顯逾5至6萬元之範圍，故葉孟紳稱以年租金5至6萬元作為系爭土地全體共有人同意出租，供葉孟紳得以管理使用之對價，自與常理不符。

(7)被告雖又稱系爭廠房興建時日距今已有30年之久，諸多相關人事證物皆流失而難以考據，應有民事訴訟法第277條但書之適用，降低被告舉證責任云云。復以自77年至原告於113年提起本件訴訟之間，皆無系爭土地其他共有人就系爭廠房坐落系爭土地、系爭土地經葉孟紳出租予被告等事表示反對，而認定葉孟紳就系爭土地所為管理行為應屬合法有效云云。然依前開說明，民事訴訟法第277條但書之規定適用，仍應審就訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，以及兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，始可認定已盡舉證之責。是認，倘被告就「葉孟紳就系爭土地之管理行為係經共有人全體決或多數決同意同意」一事，依民事訴訟法第277條但書之規定主張舉證責任減輕之適用，自應先提出雖無法直接證明但可推知與事實相符之相關事證，非謂全然未見系爭土地共有人有表示同意之

依據，或所提僅係由葉孟紳替系爭土地共有人繳納地價稅，然地價稅數額與系爭土地租金金額相距甚遠等與常情不符之資料，即可逕謂有前開舉證責任減輕規定之適用。從而，本件應無民事訴訟法第277條但書之規定適用餘地，被告仍須就「葉孟紳就系爭土地之管理行為係經共有人全體決或多數決同意」此事盡舉證責任。惟觀諸卷內資料所載，被告並未提出其餘得以說明葉孟紳就系爭土地之管理行為，確有經系爭土地共有人全體決或多數決同意之相關事證，即屬被告未盡舉證責任之情形，則本院自應為不利被告之認定，故葉孟紳就系爭土地之興建系爭廠房、出租予被告等管理行為，應均屬未經系爭土地共有人全體同意或多數決所為。

(8)是以，葉孟紳於77年間於系爭土地上興建系爭廠房，於97年1月1日將系爭土地、系爭廠房出租予被告等管理行為，與98年1月23日修法前民法第820條第1項之規定所示「全體共有人同意」之要件未何，又葉孟紳於107年1月1日將系爭土地、系爭廠房出租予被告之管理行為，與修法後民法第820條第1項之規定所指「共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意」之要件不符，且系爭土地未訂有分管契約，故葉孟紳就系爭土地所為管理行為，均與前開規定相左，自不合法。

3.原告依不當得利法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利，有無理由？

(1)按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在（最高法院95年度台上字第1722號判決意旨參照）。又房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人，無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直

接因果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第232號、100年度台上字第1396號、97年度台上字第323號民事判決意旨參照）。

(2)經查，雖系爭租賃契約屆滿後，被告與葉孟紳仍以口頭方式就系爭土地、系爭廠房繼續訂有租賃契約關係，然被告仍被告據以認定其就系爭土地有合法使用之權限，蓋基於債之相對性原則，租賃契約關係僅存於立約當事人之間，故無論係系爭租賃契約，抑或107年1月1日後被告與葉孟紳續訂之不定期租賃契約，效力均不及於系爭土地其餘全體共有人，被告自不得對抗系爭土地全體共有人，而逕稱有合法使用系爭土地之法律上依據。故被告基於系爭租賃契約，或於系爭租賃契約屆滿後續訂之不定期租賃契約，以系爭廠房占用系爭土地，即不得主張係屬有權占用。

(3)然查，系爭廠房既坐落系爭土地之上，且早於97年被告承租系爭廠房時，系爭廠房已存在至少有20年之久，故被告即便僅就系爭廠房承租，必然須一併使用系爭土地，依上開說明可知，被告是否就系爭土地有無權占用之意思表示，仍應就系爭租賃契約所指標定物性質為何而定。又系爭租賃契約雖名為「土地」租賃契約，惟自系爭租賃契約內容可見，除租賃契約法律關係常見之相關約定外，被告與葉孟紳另就系爭廠房於系爭租賃契約屆滿後，所生歸還、拆遷等事項另有約定（見本院卷第102至103頁），且葉孟紳於114年2月13日言詞辯論期日所證述，即「（問：方才證人稱為了給被告抵債，所以出租系爭廠房給被告，在系爭契約書上是寫出租土地部分，請說明這部分的記載原因為何？）系爭租賃契約會這樣寫是因為地主葉步士有要求；（問：系爭租賃契約中，出租予被告之部分究竟是土地還是廠房？）土地及廠房連帶一起出租。3棟廠房我已經在80幾年時過戶給被告法定代理人胞弟即訴外人劉坤興，稅籍資料都是登記在劉坤興名下。」等語可知，被告與葉孟紳訂立系爭租賃契約之本意，應在於出租系爭廠房予被告使用，並無併同出租系爭土地予被告之真

01 正意思，僅應系爭廠房坐落於系爭土地之上，現實上無從分
02 離，且因應葉步士要求方同列系爭土地為系爭租賃契約之標
03 的物，否則系爭廠房既經過戶予被告法定代理人之胞弟劉坤
04 興，現實上亦為被告所具有占領力，則於系爭租賃契約屆滿
05 後，被告應有將系爭廠房未為其利用部分拆除或收為自用，
06 並於系爭土地上另規劃用途之可能，而非與葉孟紳再以口頭
07 此與要式契約相較尚具有不確定性之形式，續訂租賃契約，
08 足資認定被告就系爭租賃契約而言，本意應僅為承租系爭廠
09 房供營利事業所用，而非在於承租系爭土地自用即明。

10 (4)復查，被告既無占用系爭土地之意思，且前開所指占用系爭
11 土地之人，應為系爭廠房之所有人或事實上處分權人，而非
12 系爭廠房之使用人，又系爭廠房既屬未經保存登記之建物，
13 其事實上處分權人應為起造人葉孟紳，縱使系爭廠房之稅籍
14 資料登載為被告法定代理人之弟劉坤興，此有桃園市政府地
15 方稅務局112年房屋稅繳款書影本可稽（見本院卷第443
16 頁），惟尚不能憑房屋稅納稅義務人之記載證明系爭建物所
17 有權與事實上處分權之歸屬。況且證人葉孟紳於本院審理時
18 復結證稱：「因為當初我欠被告公司那麼多錢約1 億元，沒
19 有其他物品可以擔保，所以就將三棟廠房都過戶到劉坤興名
20 下，土地也有抵押給劉坤興，第一棟及第三棟是被告在使
21 用。」等語（見本院卷第334至335頁），亦無讓與系爭廠房
22 之事實上處分權之意，僅係供為其債務之擔保。故本件以系
23 爭廠房占用系爭土地之人，應為葉孟紳而非被告甚明。

24 (5)再者，葉孟紳就系爭廠房之興建既未經系爭土地共有人全體
25 決，並於就系爭土地之出租未經系爭土地共有人全體決或多
26 數決同意，即認葉孟紳就系爭土地之管理行為非屬合法，已
27 如前述。故葉孟紳以系爭廠房占用系爭土地情形，自屬無法
28 律上原因而為無權占用，而可認定葉孟紳就占用系爭土地部
29 分所受使用利益，係屬無法律上原因而得之，方為本件原告
30 得以請求之不當得利客體，自與被告無涉。

31 (6)從而，因被告未有無權占用系爭土地一事，亦未因而受有無

法律上原因之使用利益，故原告依不當得利法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利，即無理由。

(二)基上，縱然被告與葉孟紳訂有系爭租賃契約，並於107年1月1日後續以口頭訂立租賃契約關係，且葉孟紳就系爭土地之管理行為均屬無效，然被告固非以系爭廠房無權占用系爭土地之人，被告既已繳交租金與葉孟紳，而無權占用系爭土地建屋而獲不當得利者係該建物之人即葉孟紳，受害人為原告等基地所有人，被告使用系爭廠房所受之利益與原告等基地所有人所受之損害間，並無直接因果關係，故原告依不當得利法律關係請求被告返還所受不當得利等語，自屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付3,345,379元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
民事第四庭 法 官 徐培元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
書記官 蔡宜霈

附圖一：113年6月26日系爭土地航照圖(見本院卷第155至156頁)。

附表一：原告請求相當於租金之不當得利

編號	系爭土地所有人	應有部分比例	遭被告占用期間 (民國)	相當於租金之不當得利 (新臺幣：元)
1	徐琪美 (原告)	3/56	應有部分比例1/56部分： 107年11月9日至113年5月19日 (2017日)	1,292,897元 【計算式：641元(應有部分比例1/56之日租金)×2017日=1,292,897元】
			應有部分比例3/56部分：	140,379元

(續上頁)

01

			113年5月20日至113年7月31日 (73日)	【計算式：641元(應有部分比例1/56之日租金)×73日×3=140,379元】
2	許經勝	1/56	105年4月15日至113年7月31日 (2983日)	1,912,103元 【計算式：641元(應有部分比例1/56之日租金)×2983日=1,912,103元】
合計				3,345,379元